

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 67/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 07 năm 2021

“V/v Góp ý dự thảo Thông tư Hướng dẫn một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội”

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Xây dựng đã lắng nghe, tiếp thu các ý kiến phản biện của Hiệp hội và các chuyên gia, để có bản dự thảo **lần 3 ngày 18/06/2021** “*Thông tư Hướng dẫn một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*” (dự thảo Thông tư).

Hiệp hội đặc biệt hoan nghênh nội dung “*dự thảo Thông tư*” hướng dẫn **lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức khác, trong đó có trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở**, quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở, **tháo gỡ được “vướng mắc”** do quy định tại **Khoản 7 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP** (sửa đổi, bổ sung các Khoản 1, 2 và 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP) quy định “*trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội*”, **nhưng pháp luật về đầu tư không có quy định này**. Hiệp hội xin được góp ý “*dự thảo Thông tư*”, như sau:

1/- Đề nghị hoàn thiện các tiêu chí đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, bổ sung thêm các tiêu chí về “giảm mức ưu đãi hỗ trợ từ ngân sách nhà nước”; về “giảm giá bán nhà ở xã hội”; về “kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội, hoặc dự án nhà ở thương mại”, thay cho tiêu chí về “kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở xã hội” vào Khoản 2 Điều 6 “dự thảo Thông tư”:

Hiệp hội có ý kiến bổ sung nhằm hoàn thiện các tiêu chí xét duyệt trúng thầu dự án nhà ở xã hội, như sau:

1.1)- Đề nghị bổ sung thêm tiêu chí về việc nhà đầu tư đề xuất “giảm mức ưu đãi hỗ trợ từ ngân sách nhà nước”:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở quy định: “1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì **được hưởng các ưu đãi sau đây**: a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán; c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán; d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này; đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật”.

Hiệp hội nhận thấy, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có năng lực có thể đề xuất chỉ nhận một phần, hoặc thậm chí không nhận các chính sách ưu đãi của Nhà nước (như trên), mà vẫn thực hiện được dự án nhà ở xã hội đảm bảo chất lượng, tiến độ và giá bán nhà ở xã hội có tính cạnh tranh nhất phục vụ người mua nhà, để giảm bớt phần chi ngân sách nhà nước.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm tiêu chí về việc nhà đầu tư đề xuất “giảm mức ưu đãi hỗ trợ từ ngân sách nhà nước”, có thể là “điểm thưởng” cho nhà đầu tư tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vào Khoản 2 Điều 6 “dự thảo Thông tư”.

1.2)- Đề nghị bổ sung thêm tiêu chí về “giảm giá bán nhà ở xã hội”:

Hiệp hội nhận thấy, việc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng thì điểm c Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở quy định: “c) Giá bán nhà ở xã hội về do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này”, nên các chủ đầu tư có năng lực hoàn toàn có thể đề xuất mức giá bán nhà hợp lý nhất và đây cũng là tiêu chí đánh giá năng lực của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm tiêu chí về việc nhà đầu tư đề xuất “giảm giá bán nhà ở xã hội” (so sánh theo đơn giá mét vuông sàn căn hộ) vào Khoản 2 Điều 6 “dự thảo Thông tư”.

1.3)- Đề nghị “tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội, hoặc dự án nhà ở thương mại”, thay cho “tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở xã hội”:

Hiệp hội nhận thấy, điểm d Điều 6 “dự thảo Thông tư” quy định: “d) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hơn)” là chưa hợp lý và tiêu chí này cũng không thống nhất với tiêu chí tại điểm b Khoản 2 Điều 6 “dự thảo Thông tư”.

Hiệp hội cho rằng, các nhà đầu tư đã có kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại đều có năng lực thực hiện dự án nhà ở xã hội và không nên đánh giá cao hơn đối với các nhà đầu tư đã thực hiện nhiều dự án nhà ở xã hội như “dự thảo Thông tư”. Bởi lẽ, cần khuyến khích xây dựng các dự án nhà ở xã hội đạt chất lượng và có nhiều tiện ích, dịch vụ tương đương dự án nhà ở thương mại và cũng để đồng bộ với tiêu chí tại điểm b Khoản 2 Điều 6 “Dự thảo Thông tư” quy định: “b) Tiêu chí về giải pháp quy hoạch, kiến trúc (Lựa chọn nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ diện tích cây xanh, diện tích đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, các tiện ích công cộng phục vụ cho cư dân của dự án nhiều hơn..)”, mà các tiện ích công cộng phục vụ cho cư dân thường rất được các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quan tâm thực hiện.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm d Điều 6 “dự thảo Thông tư” quy định “d) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở xã hội, hoặc dự án nhà ở thương mại”, thay cho cách đánh giá cao hơn về “tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở xã hội” thì hợp lý, công bằng và có lợi cho người tiêu dùng hơn.

2/- Về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở:

Hiệp hội rất hoan nghênh “dự thảo Thông tư” lần 3 đã bổ sung Mục 2 “Điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức

khác”, trong đó có trường hợp “**nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp**”, **thảo gỡ** được “**vróng mắc**” do quy định tại **Khoản 7 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP** (sửa đổi, bổ sung các Khoản 1, 2 và 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP) quy định “*trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội*” nhưng pháp luật về đầu tư không có quy định này.

Hiệp hội nhận thấy, **điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở** quy định rất rõ: “*c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội*”.

Đồng thời, **điểm b Khoản 1 Điều 169, Khoản 2 Điều 191 và Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai** cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để thực hiện dự án đầu tư.

Bên cạnh đó, **điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng** cũng quy định “*chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*”.

Ngoài ra, **điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư** cũng quy định cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp “*a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất*”.

Do vậy, Hiệp hội rất tán thành nội dung **Khoản 1 Điều 7 “dự thảo Thông tư”** quy định điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với trường hợp **nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp** quy định tại **điểm c Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở**.

3/- Nguyên tắc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

3.1)- Đề nghị sửa đổi, hoàn thiện **điểm c Khoản 1 Điều 9 “dự thảo Thông tư”** quy định sauthời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, **đã tính** hạch toán phần lợi nhuận tăng thêm do kinh doanh thương mại phần diện tích 20%, thì chủ đầu tư được quyền kinh doanh thương mại phần diện tích 20% này theo cơ chế thị trường và được hưởng lợi nhuận tăng thêm (nếu có):

a. Các quy định pháp luật có liên quan:

(1) **Điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP** (được sửa đổi, bổ sung tại **Khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP**) quy định cơ chế, hỗ trợ ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: “*a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%; b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư*”.

(2) **Khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP** (được sửa đổi, bổ sung tại **Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP**) quy định “*Khi chủ đầu tư bàn giao quỹ đất 20% để xây*

dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì số tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với quỹ đất 20% này (nếu có) sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đô”.

(3) Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án nhà ở xã hội, như sau: (i) **Không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội để bán;** (ii) **Không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê, hoặc cho thuê mua.**

b. Một số “vướng mắc, bất cập” trong các quy định pháp luật (nêu trên):

(1) “**Vướng mắc, bất cập**” do quy định lợi nhuận định mức **không vượt quá 10%, hoặc 15%** tổng chi phí đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội, đồng thời lại **vừa cho phép, vừa yêu cầu chủ đầu tư** được dành **20%** tổng diện tích đất ở “**để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**”, dẫn đến **chủ đầu tư không được quyền tự do kinh doanh** theo cơ chế thị trường, nên **không được hưởng lợi** gì đối với việc được kinh doanh thương mại phần diện tích 20% này.

(2) “**Vướng mắc, bất cập**” do quy định chủ đầu tư được kinh doanh thương mại **20%** tổng diện tích đất ở, nhằm “**góp phần giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**”, do thiếu tính khả thi, vừa khó thực hiện cho các Sở, ngành địa phương, vừa **không tạo điều kiện cho chủ đầu tư được quyền kinh doanh theo cơ chế thị trường** đối với phần diện tích này, bởi lẽ: (i) **Khoản 4 Điều 105 Luật Nhà ở quy định “4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 106 của Luật này”** và giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định và phí quản lý vận hành **được thu hàng tháng;** (ii) “**Tuổi thọ thiết kế nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán đảm bảo tuổi thọ thiết kế tối thiểu 50 năm**”(quy định tại Mục 2.3.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng) nên không thể hạch toán việc dùng lợi nhuận của phần kinh doanh thương mại để bù đắp, “**góp phần giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**” trong suốt 50-70 năm về sau. Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở cũng **không quy định thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ phần diện tích kinh doanh thương mại 20% này.** Hơn nữa, phí quản lý vận hành là một “**biến số**” thay đổi theo thời gian và cơ chế giá thị trường.

(3) Hiệp hội nhận thấy, phần lợi nhuận tăng thêm do kinh doanh thương mại phần diện tích 20% có thể bù đắp, **góp phần làm giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội** và cũng có thể cung cấp thêm **một khoản ngân sách để giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội** của dự án, nhưng phải quy định phương thức hạch toán phù hợp với thực tế; Đồng thời, cần đảm bảo quyền của **chủ đầu tư được tự do kinh doanh** theo cơ chế thị trường đối với phần diện tích này, nên Hiệp hội đề nghị xác định **thời điểm hạch toán** phần lợi nhuận tăng thêm do kinh doanh thương mại phần diện tích 20% **tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.**

Sau thời điểm này, nên cho phép **chủ đầu tư được quyền kinh doanh thương mại phần diện tích 20%** này theo **cơ chế thị trường** và được hưởng lợi nhuận tăng thêm (nếu có), bởi lẽ chủ đầu tư có thể cải tạo, nâng cấp, tăng thêm tiện ích, cung cấp thêm dịch vụ làm tăng thêm giá trị cho phần diện tích này rồi mới kinh doanh.

c. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện điểm c Khoản 1 Điều 9 “*dự thảo Thông tư*” như sau:

“c) Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã tính cả tiền sử dụng đất được miễn) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án. Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án. **Thời điểm hạch toán phần lợi nhuận tăng thêm do kinh doanh thương mại phần diện tích 20% là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau thời điểm này, chủ đầu tư được quyền kinh doanh thương mại phần diện tích 20% này theo cơ chế thị trường và được hưởng lợi nhuận tăng thêm (nếu có)**”

3.2)- Đề nghị sửa đổi để hoàn thiện lại Khoản 3 Điều 9 “*dự thảo Thông tư*” về tính đúng, tính đủ chi phí lãi vay trong cơ cấu giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

a. “*Vướng mắc, bất cập*” do quy định tại Khoản 3 Điều 9 “*dự thảo Thông tư*”:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 3 Điều 9 “*dự thảo Thông tư*” quy định “3. Trường hợp trong cơ cấu giá bán có tính lãi vay thì tỷ lệ cho vay tối đa vay vốn là 30% và mức lãi suất vay theo quy định của Thủ tướng Chính phủ đối với nhà ở xã hội” chưa phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, bởi các lẽ sau đây:

(1) “*Dự thảo Thông tư*” quy định “tỷ lệ cho vay tối đa vay vốn là 30%” là quá thấp và không phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở, mà cần được tính đủ chi phí lãi vay (nếu có) theo các quy định pháp luật về nhà ở:

-Điểm c Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở quy định: “c) **Giá bán nhà ở xã hội** do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này” (Ghi chú: điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở cũng quy định tính đủ các chi phí, bao gồm lãi vay (nếu có), khi tính giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội).

- Khoản 4 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP về vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** thì mức cho vay tối đa bằng **80%** tổng mức đầu tư dự án; đối với dự án nhà ở xã hội **để cho thuê mua, bán** thì mức cho vay tối đa bằng **70%** tổng mức đầu tư dự án.

- Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP về giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, quy định “1. **Giá bán nhà ở xã hội** do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội” (Khoản 2, Khoản 3 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cũng quy định cách tính tương tự để tính giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội).

(2) Hiệp hội thống nhất với “*dự thảo Thông tư*” về việc tính “mức lãi suất vay theo quy định của Thủ tướng Chính phủ đối với nhà ở xã hội” đối với trường hợp chủ đầu tư

được vay vốn ưu đãi và Hiệp hội đề nghị bổ sung việctính“**mức lãi suất vay của các tổ chức tín dụng**”đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội không được vay vốn ưu đãi, mà **phải vay tín dụng thương mại**,theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 61, Khoản 2 Điều 67 Luật Nhà ở và điểm d Khoản 2 Điều 10 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cho phép chủ đầu tư được **“d) Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật”** (Ghi chú: Hiện nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội do không được vay tín dụng ưu đãi, nên phải vay tín dụng thương mại với **lãi suất khoảng 9%/năm** là mức lãi suất đã được ngân hàng thương mại hỗ trợ).

b. Kiến nghị:

Căn cứ các quy định pháp luật về nhà ở (nêu trên), Hiệp hội đề nghị sửa đổi để hoàn thiện lại Khoản 3 Điều 9 “*dự thảo Thông tư*” về **tính đúng, tính đủ chi phí lãi vay** trong giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, như sau:

“3. Trường hợp trong cơ cấu giá bán có tính lãi vay thì tỷ lệ cho vay tối đa vay vốn là 80% đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê; 70% đối với dự án nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán và mức lãi suất vay ưu đãi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ đối với nhà ở xã hội, hoặc mức lãi suất vay thương mại của tổ chức tín dụng để thực hiện dự án nhà ở xã hội”.

3.3)- Đề nghị bổ sung vào “*dự thảo Thông tư*” hướng dẫn việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

Hiệp hội nhận thấy “*dự thảo Thông tư*” chưa hướng dẫn **cách tính** chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án nhà ở xã hội, đối với trường hợp doanh nghiệp **không có “phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt”**, nên cần được xem xét xử lý, như sau:

a. Các quy định pháp luật liên quan:

- Khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định “**số tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt**”.

- Điểm a Khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định: “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có)**”.

b. “Vướng mắc, bất cập” trong thực hiện quy định việc “hoàn trả lại hoặc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

Hiệp hội nhận thấy, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **chỉ chấp thuận chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng** dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội, **bằng khoảng trên dưới 25% chi phí thực tế** mà doanh nghiệp đã bỏ ra, do quy định “**số tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt**”, mà trên thực tế nhiều doanh nghiệp **tự thương lượng, thỏa thuận** bồi thường, giải phóng mặt bằng **theo giá thị trường, không có “phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt”**, nên tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội đều **bị thiệt thòi**. Đối với khoản chi bồi thường giải phóng mặt bằng không được công nhận, không được tính vào chi phí đầu tư mà bị coi là lợi nhuận, nên doanh nghiệp lại phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp 20%.

c. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét bổ sung vào “*dự thảo Thông tư*” hướng dẫn **cách tính** chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án nhà ở xã hội, đối với trường hợp doanh nghiệp **không có “*phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt*”**, để các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **đỡ bị thiệt thòi**.

4/- Đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 3 “*dự thảo Thông tư*” để đảm bảo sự phù hợp với Khoản 4 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP:

Hiệp hội nhận thấy, **không có điểm** 2, 3, 4, 5 và 6 Khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP..., mà **chỉ có Khoản** 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 11 Nghị định 25/2020/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung theo Khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP*).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 3 “*dự thảo Thông tư*” cho **chuẩn xác**, như sau: “*1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại các **Khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP** được sửa đổi, bổ sung theo Khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP*”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân TP HCM;
- Sở Xây dựng TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com